



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bigarråträdet 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2003-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Agneta Birgitta Gunilla Asplind	Ledamot
Alexander Melvin Camitz	Ledamot
Sakir Demirel	Ledamot
Stefan Lars Sture Johansson	Ledamot
Anna Christina Letterstål	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Bitte Marie Wallgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Nadia Lord	
Marianne Nyberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bigarråträdet 2	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 - 1926 och består av 1 flerbostadshus.

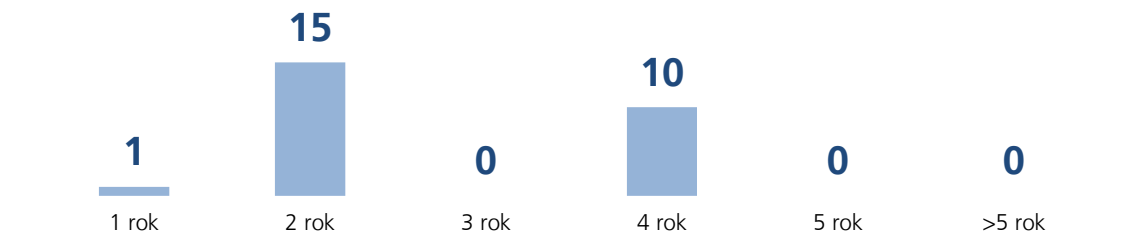
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 004 m², varav 1 811 m² utgör lägenhetsyta och 193 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mälarpaviljongen AB	30 m ²	2018-09-30
Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen	130 m ²	2018-06-30
Cecilias Björkhaga AB	33 m ²	2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spaltventiler till alla lägenheter	2017	OVK
Tvättmaskin	2017	
Ny portlås och skylt	2017	
Byte av golvbrunnspump	2016	maskinrummet
Spolning av fastighetens avlopp	2016	Kök, wc, badrum
Brunn utanför i trädgården är tätad	2016	läckage i källaren
Inköp av mangel	2015	
Renovering av fönsterkarmar, kollucka och snickerier på gatuplanet mot Polhemsgatan	2014	
Renovering av fastighetens hiss	2014 - 2015	
Reparation av skorsten	2013 - 2014	
Renovering av lokal	2012	Inför inflyttning av ny hyresgäst, Svenska Freds- och Skiljedomsföreningen.
Målning av gårdshusets yttertak	2012	
Tätning av 9st röckanaler	2009	
Ny tumlare inköpt	2008	
OVK	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
Upprustning innergård	2008 - 2009	Ny belysning, växter och trappa
Fjärrvärmecentral ombyggd	2007	
Extra toalettutrumme i källare installerat	2007	
Ommålning källargolv	2006	
Iordningställande hyreslokaler	2005	
Iordningställande av bastu, motionsrum och hobbyrum	2004	
Ljudglasrutor i alla lägenhetsfönster mot gatan	2003	
Ommålning trapphuset	2003	
Nya radiatorventiler och brandvarnare	2003	I samtliga lägenheter
Ommålning samtliga fönster mot gården	2003 - 2004	
Nya säkerhetsdörrar i lgh	2001	
Fasadrenovering mot gatan	2001	
Tvättstugan upprustad	2001	
Fasadrenovering och 9 nya balkonger till lgh mot gården	2000	
Renovering av elsystem	1999	
Stambyte i kök och badrum	1999	
Planerat underhåll	År	
Upprustning innergård	2018	
Målning, yttertaget hus mot gatan	2018	
Målning fönster	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

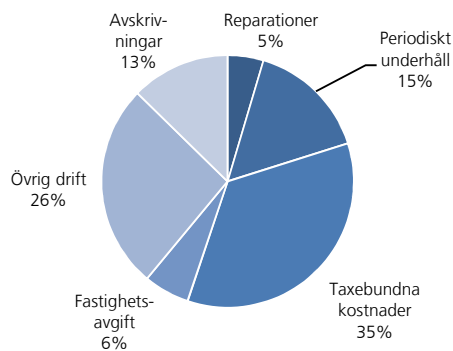
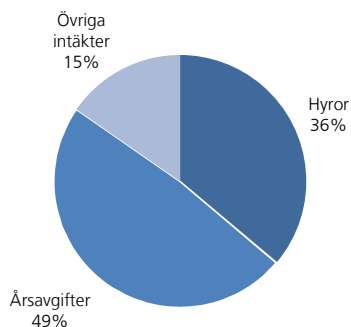
Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomiskförvaltning
WIAB	Teknisk förvaltning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hiss
Fifty Fifty Plåtslageri AB	Snöröjning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	645 426	546 063
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 258 938	1 300 684
Finansiella intäkter	49	1 080
Minskning kortfristiga fordringar	14 290	0
Kapitaltillskott	11 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	12 670	0
	1 297 197	1 301 764
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 105 874	995 366
Finansiella kostnader	12 144	15 573
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 703	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 469
Minskning av långfristiga skulder	113 320	110 349
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 643
	1 254 040	1 202 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	688 582	645 426
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	43 156	99 363

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny entrelås och skylt om husets historia
- Beslut om fyra ny balkongbyggen
- Installation av spaltventiler i samtliga lägenheter
- Upprättande av utrustningsplan för innegård
- Inköp av en ny tvättmaskin
- Sopsäckar har bytts ut till fyra 240 liters sopkär

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	337	337	337	337
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 359	2 285	2 286	2 273
Lån/m ² bostadsrättsyta	432	494	555	606
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	16	11
Värmekostnad/m ² totalyta	159	161	150	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	8	11	16
Soliditet (%)	95	95	94	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20	120	209	105
Nettoomsättning (tkr)	1 066	1 052	1 052	1 049

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 811 m² bostäder och 193 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 921 075	0	0	17 921 075
Upplåtelseavgifter	1 962 377	0	0	1 962 377
Kapitaltillskott	11 250	11 250	0	0
Fond för yttre underhåll	1 186 962	147 730	0	1 039 232
S:a bundet eget kapital	21 081 664	158 980	0	20 922 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	168 266	-147 730	120 099	195 897
Årets resultat	-19 680	-19 680	-120 099	120 099
S:a fritt eget kapital	148 585	-167 410	0	315 996
S:a eget kapital	21 230 249	-8 430	0	21 238 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 680
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	315 996
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 730
summa balanserat resultat	148 586

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	197 239
att i ny räkning överförs	345 825

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 065 979	1 051 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 959	248 800
Summa rörelseintäkter		1 258 938	1 300 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-971 993	-852 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 215	-119 146
Personalkostnader	Not 6	-27 666	-23 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-160 650	-170 726
Summa rörelsekostnader		-1 266 524	-1 166 093
RÖRELSERESULTAT		-7 586	134 592
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 144	-15 573
Summa finansiella poster		-12 095	-14 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-19 680	120 099
ÅRETS RESULTAT		-19 680	120 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 559 669	20 718 519
Pågående byggnation	Not 9	22 703	0
Maskiner och inventarier	Not 10	13 950	15 750
Summa materiella anläggningstillgångar		20 596 322	20 734 269
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	820 124	820 124
Summa finansiella anläggningstillgångar		820 124	820 124
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 416 446	21 554 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	899 926	867 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	6 538
Summa kortfristiga fordringar		899 926	873 724
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 393	16 729
Summa kassa och bank		19 393	16 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		919 319	890 453
SUMMA TILLGÅNGAR		22 335 765	22 444 846

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 883 452	19 883 452
Kapitaltillskott		11 250	0
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 186 962	1 039 232
Summa bundet eget kapital		21 081 664	20 922 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		168 266	195 897
Årets resultat		-19 680	120 099
Summa fritt eget kapital		148 585	315 996
SUMMA EGET KAPITAL		21 230 249	21 238 680
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	726 626	800 497
Summa långfristiga skulder		726 626	800 497
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	55 000	94 449
Leverantörsskulder		76 192	50 281
Övriga skulder		89 182	90 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	158 516	170 523
Summa kortfristiga skulder		378 890	405 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 335 765	22 444 846

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Fastighetsförbättringar	30år, 50år	30 år, 50 år
Markanläggning	10år	10 år
Inventarier	10år	10 år
Byggnad	200år	200 år
Inventarier	20år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	610 788	610 788
Hyror lokaler momspliktiga	160 884	155 282
Hyror lokaler	294 308	285 816
Öresutjämning	0	-2
	1 065 979	1 051 884

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	192 820	248 800
Övriga intäkter	139	0
	192 959	248 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 771	2 156
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 175
	Snöröjning/sandning	15 407	13 730
	Städning entreprenad	38 468	38 468
	Städning enligt beställning	2 783	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 105	5 054
	Sotning	7 572	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	52 426
	Hissbesiktning	813	1 583
	Myndighetstillsyn	0	5 400
	Gemensamma utrymmen	0	775
	Gård	717	2 707
	Serviceavtal	18 170	14 753
	Förbrukningsmateriel	0	2 603
	Störningsjour och larm	0	1 620
		91 807	143 450
	Reparationer		
	Tvättstuga	14 678	7 693
	Lås	0	3 035
	VVS	9 088	31 715
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 391
	Ventilation	0	9 119
	Fönster	0	4 175
	Balkonger/altaner	0	7 750
	Skador/klotter/skadegörelse	12 538	1 578
	Vattenskada	21 523	0
		57 827	74 456
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	165 589	0
	Tvättstuga	31 650	0
		197 239	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 009	25 482
	Värme	319 007	322 696
	Vatten	57 310	55 104
	Sophämtning/renhållning	36 543	43 092
		443 870	446 374
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 831	30 842
	Kabel-TV	85 129	85 033
		107 960	115 875
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 290	72 068
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	971 993	852 224

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	0	290
	Revisionsarvode extern revisor	15 656	15 656
	Föreningskostnader	6 314	23 987
	Styrelseomkostnader	0	317
	Fritids- och trivselkostnader	455	0
	Förvaltningsarvode	73 779	71 810
	Administration	2 565	2 161
	Konsultarvode	2 475	0
	Föreningsavgifter	4 971	4 925
		106 215	119 146
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 940	8 988
	Löner	12 000	11 000
	Sociala kostnader	3 726	4 008
		27 666	23 996
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	60 324	60 324
	Förbättringar	98 526	98 526
	Markanläggning	0	10 076
	Inventarier	1 800	1 800
		160 650	170 726

Not 8	BYGGNADER OCH MARK		2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		22 397 691	22 397 691
	Utgående anskaffningsvärde		22 397 691	22 397 691
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-1 679 172	-1 510 246
	Årets avskrivningar enligt plan		-158 850	-168 926
	Utgående avskrivning enligt plan		-1 838 022	-1 679 172
	Planenligt restvärde vid årets slut		20 559 669	20 718 519
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		5 554 080	5 554 080
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad		17 379 000	17 379 000
	Taxeringsvärde mark		32 531 000	32 531 000
			49 910 000	49 910 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION		2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad		22 703	0
			22 703	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER		2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		108 147	108 147
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		108 147	108 147
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-92 397	-90 597
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 800	-1 800
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-94 197	-92 397
	Redovisat restvärde vid årets slut		13 950	15 750
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
			2017-12-31	2016-12-31
	Allframtidensbrandförsäkring	820 124	820 124	1007 760
			820 124	0
				820 124

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	134 957	22 575
	Skattefordran	95 780	97 002
	Klientmedel hos SBC	669 189	628 697
	Fordringar	0	118 912
		899 926	867 186

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda arvoden och arbetsgivaravgifter	0	6 538
		0	6 538

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 039 232	912 306
	Reservering enligt stadgar	147 730	147 730
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 804
	Vid årets slut	1 186 962	1 039 232

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,140 %	781 626	834 502	2018-07-30
	sVENSKA bRAND ab 1,100 %	0	60 444	
	Summa skulder till kreditinstitut	781 626	894 946	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-55 000	-94 449	
		726 626	800 497	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 506 626 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 915 000	4 915 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 608	1 738
	Avgifter och hyror	156 908	168 785
		158 516	170 523

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

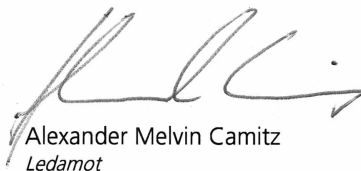
- Genomförande av matavfallssortering
- Renovering av entrébelysning

Styrelsens underskrifter

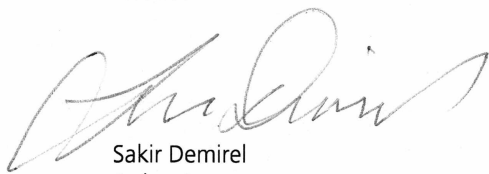
SUNDSVALL den 21 / 02 2018



Agneta Birgitta Gunilla Asplind
Ledamot



Alexander Melvin Camitz
Ledamot



Sakir Demirel
Ledamot



Stefan Lars Sture Johansson
Ledamot



Anna Christina Letterstål
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



Carina Toresson
Extern revisor



Bitte Marie Wallgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bigarråträdet 2, org.nr 769602-6868.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Bigarråträdet 2 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de betydande brister i den interna
kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bigarråträdet
2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det
balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltnings-
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2018



Carina Toresson
Toresson Revision AB

Bitte Marie Wallgren

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	610 800	610 788	611 000
Hyror lokaler momspliktiga	198 700	160 884	194 000
Hyror lokaler	292 900	294 308	286 000
Öresutjämning	0	0	0
Återbäring försäkringsbolag	160 000	192 820	160 000
Övriga intäkter	0	139	0
	1 262 400	1 258 938	1 251 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-6 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-2 771	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-11 000	-15 407	-11 000
Städning entreprenad	-39 000	-38 468	-39 000
Städning enligt beställning	0	-2 783	0
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-5 105	-6 000
Sotning	-8 000	-7 572	-2 000
Hissbesiktning	0	-813	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	-717	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-18 170	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-3 000
Störningsjour och larm	-1 700	0	-1 700
	-88 700	-91 807	-90 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-14 678	0
VVS	0	-9 088	0
Ventilation	0	0	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 538	0
Vattenskada	0	-21 523	0
	-50 000	-57 827	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-165 589	0
Tvättstuga	0	-31 650	0
	0	-197 239	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-31 009	-28 000
Värme	-340 000	-319 007	-320 000
Vatten	-60 000	-57 310	-41 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-36 543	-38 000
	-477 000	-443 870	-427 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-22 831	-22 000
Kabel-TV	-87 000	-85 129	-87 000
	-111 000	-107 960	-109 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 313	-73 290	-72 088
	-74 313	-73 290	-72 088

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 656	-16 000
Föreningskostnader	-6 000	-6 314	-20 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-455	0
Förvaltningsarvode	-75 300	-73 779	-73 000
Administration	-2 000	-2 565	-2 000
Konsultarvode	0	-2 475	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 971	-5 000
	-107 300	-106 215	-119 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	-12 000	0
Styrelsearvode	-6 000	-10 945	-6 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-995	-1 000
Övriga arvoden	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-628	-3 526	-314
FORA	-500	-200	-500
	-9 128	-27 666	-8 814
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-60 323	-60 324	-60 323
Förbättringar	-98 526	-98 526	-98 526
Markanläggning	-12 000	0	0
Inventarier	-1 800	-1 800	-1 800
	-172 649	-160 650	-160 649
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 090 090	-1 266 524	-1 087 251
RÖRELSERESULTAT	172 310	-7 586	163 749
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	10	0
Låneräntor	-16 000	-12 144	-20 560
	-16 000	-12 095	-20 560
RESULTAT	156 310	-19 680	143 189